SEÑORA PRESIDENTA.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 14 y 19 minutos)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial da la bienvenida a las autoridades del Banco Hipotecario del Uruguay, quienes han sido invitadas para conocer las directivas que se han planteado con relación al futuro de la Institución y también sobre algunas situaciones particulares de las cuales les enviamos una copia.

Esta es la segunda vez en el año que recibimos al Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay en el Parlamento, pero también los Senadores nos hemos trasladamos a ese ámbito, no sólo para cumplir con las responsabilidades que son inherentes a la Comisión, sino también para tomar contacto con una cantidad de situaciones particulares que nos plantean quienes concurren a la Comisión, aparte de otras que no competen directamente al Banco. En ese sentido, creemos que los planteos que nos han formulado siempre han sido correctos y, además, es lógico -a pesar de que siempre mencionamos que el Parlamento tiene una función legislativa y no ejecutiva- que concurran a solicitar a sus representantes determinadas explicaciones si no las encuentran en otros ámbitos.

Por lo tanto, el motivo de la convocatoria es conocer las nuevas directrices de la Institución y de qué manera podemos solucionar algunos de los problemas que se plantean en forma recurrente a la Comisión. En ese sentido, les cedemos el uso de la palabra.

SEÑORA PÉREZ MONTERO.- Con relación a las directrices generales, en la medida en que el Directorio de la Institución aún no ha aprobado su plan de acción -que todavía se encuentra a estudio de las gerencias técnicas- simplemente podemos mencionar algunos lineamientos de carácter general que en parte ya fueron establecidos por los propios parlamentarios cuando aprobaron la Ley Nº 17.596 en diciembre del año pasado.

Entonces, en función de los lineamientos generales impartidos por esa ley e inclusive de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4º, la idea que tenemos, a grandes rasgos, es diferenciar la cartera social de lo que se denominaría la cartera comercial, de forma tal de colaborar en coordinación con otros organismos públicos que sí reciben un subsidio directo por parte del Estado en el otorgamiento de las soluciones habitacionales. Básicamente, esos organismos públicos serían el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y, en su caso, Intendencias y Programas de carácter nacional como, por ejemplo, el PIAI.

Respecto de esta primera gran línea de acción, el presente Directorio ha tenido varias reuniones con la Secretaría de Estado que es tutela del Banco -o sea, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente- a los efectos de poder realizar un convenio marco que recoja todo este tipo de inquietudes, porque de hecho, el Banco Hipotecario está ejerciendo acciones de carácter social en cuanto a las soluciones habitacionales. El primer convenio marco firmado con el Ministerio es de fecha 3 de noviembre y a través de él, básicamente, hemos creado una Unidad que hemos denominado de Gestión de Cartera Social, la cual está integrada por personal del Banco. Su cometido es coordinar con el Ministerio de Vivienda todas las acciones en materia de cooperativas y de gestión de soluciones habitacionales, ya sea en términos de expresión de intereses, de personas inscriptas en el SIAV o, inclusive, de núcleos familiares con ingresos menores a 30 Unidades Reajustables. De esta forma, se busca incrementar el número de soluciones habitacionales en el menor tiempo posible, lo que se puede lograr porque el Banco dispone de cierto número de unidades libres en todo el territorio nacional. Inclusive, algunas de esas unidades libres se han visto detenidas en su finalización completa -por decirlo de alguna manera- hace muchos años, pero con un período constructivo relativamente corto podrían estar en condiciones de ser habitables.

En consecuencia, tanto a los Directores del Banco como a las autoridades del Ministerio nos pareció que esta era una oportunidad que no podía ser dejada de lado en la medida en que se podían otorgar soluciones habitacionales en muy corto plazo, sin tener que esperar construcciones o plazos constructivos de obras recién comenzadas que pueden demorar un promedio de entre 12 y 24 meses.

A tales efectos, como decía, se ha firmado ya un primer convenio marco en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y estamos en tratativas para seguir firmando nuevos convenios que incluirían otras áreas, no solamente en el departamento de Montevideo, sino también en todo el territorio nacional.

Inclusive, estamos pensando en hacer triangulaciones con las Intendencias del interior en la medida en que existe este tipo de complejos de viviendas, que aún no están terminadas o que se encuentran en vías de finalización, que han sido realizadas en terrenos de propiedad de las Intendencias. Entonces, estamos haciendo convenios con el Ministerio, con las Intendencias -que son propietarias de los terrenos- y con el Banco con el fin de poder acelerar este tipo de soluciones.

O sea que, por un lado, tendríamos ese enfoque de cartera social y, por otro lado -inclusive, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 4º de la ley- estaría el enfoque de cartera comercial -o más comercial- en la medida en que el Banco no recibe subsidios en forma directa. De acuerdo con la ley del SIAV, hasta 60 U.R. el Ministerio podría otorgar subsidios en forma directa, ya sea a través del sistema de núcleos evolutivos básicos o a través de 30 hasta 60 U.R.; estos subsidios serían parciales y contarían con la complementación y el apoyo en el financiamiento por parte del Banco Hipotecario. Esto, por otra parte, también está recogido en el artículo 1º de la Ley Nº 17.596 que modificó el artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco.

SEÑORA PRESIDENTA.- Con respecto a estas viviendas que son, ya, patrimonio del Banco y a algunas otras que aún no han terminado de ser construidas -tal como usted ha dicho- quisiera saber: ¿cuántas viviendas hay en el país y qué requisitos debería tener quien pueda ser ocupante de ellas? Además, también quisiera que me dijera dónde está radicada esta Unidad, si está en el propio Banco o en el Ministerio.

SEÑORA PÉREZ MONTERO.- Sigue estando en el propio Banco. Lo que se está haciendo en este momento, dado que el convenio es muy reciente, es un inventario total de las unidades disponibles del Banco y de sus características como así también,

obviamente, el posible valor de la cuota, de forma tal de ver cuáles de esas unidades podrían incluirse dentro de este programa que acabamos de mencionar.

Justamente, lo que están haciendo las gerencias del Banco es identificar la totalidad de esas situaciones -vuelvo a insistir- utilizando los regímenes que ya están aprobados -no hay ningún régimen nuevo que se esté tramitando- y que están vigentes actualmente. Simplemente, el Ministerio identificaría a aquellos beneficiarios que se podrían acoger a los distintos tipos de franjas del SIAV -desde la 1 hasta la 3- y las gerencias del Banco, concomitantemente, para ese tipo de viviendas que podrían estar incluidas en esas franjas -el valor de la cuota sería la suma del valor del subsidio previsto para cada una de esas franjas del SIAV más el financiamiento que daría el Banco- evaluarían qué inmuebles caen en esas franjas para poder dar ese tipo de soluciones habitacionales.

Esto es, básicamente, con respecto a la gestión de la cartera social. Con relación a la gestión de la cartera comercial, debo decir que esto es algo más nuevo en la medida en que, inclusive, hay vehículos jurídicos aprobados con posterioridad a la Ley Nº 17.596. En principio, estamos trabajando en un refuerzo del área llamada "la recuperación de la mora temprana", de forma tal de incentivar el pago de las cuotas a los buenos pagadores o a aquellos que tienen mora de muy pocos meses. Luego, obviamente, tendremos que dedicarnos a gerenciar las nuevas carteras y las posibilidades previstas de financiamiento a través de la captación de fondos del mercado de capitales, en la medida en que, como dice la ley, el financiamiento a través de los préstamos, básicamente, va a ser por el sistema de ahorro previo.

Por lo tanto, la idea que la Ley Nº 17.596 implica para el Banco Hipotecario es aumentar las fuentes de financiamiento, básicamente, a través de su participación en el mercado de capitales como, por ejemplo, por la emisión de bonos, como está establecido en la propia ley. Justamente, estamos trabajando en cómo se visualiza la nueva organización del Banco. No podemos dar líneas más concretas en la medida en que, insisto, el plan de negocios todavía no ha sido aprobado por el Directorio del Banco y está sujeto a reestudios por parte de las respectivas Gerencias del Banco.

Estas serían las grandes líneas de actuación, con un énfasis diferente según la tipología de las carteras de que estamos hablando.

SEÑORA PRESIDENTA.- No puedo dejar de señalar a la señora Presidenta del Banco que, en cada instancia en que concurre el Banco, siempre estamos comenzando con una forma de inventario o de relevamiento porque esa ha sido una preocupación que esta Comisión ha hecho muy explícita con relación a aquellas personas de menores ingresos.

Obviamente, como está en conocimiento de los Legisladores, de los representantes del Banco y de la ciudadanía, existen muchas viviendas de baja adquisición desde el punto de vista económico que podrían solucionar un problema social y se nos ha dado la misma explicación a lo largo de todos estos años.

SEÑOR HERRERA.- Buenas tardes señora Presidenta y demás integrantes del Directorio del Banco.

No pude estar presente durante toda la exposición de la señora Presidenta del Banco, por lo que me disculpo, dado que llegué unos minutos atrasado a la Comisión.

Sin duda, la señora Presidenta de la Comisión manifiesta esta preocupación en nombre de toda la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado, porque la experiencia de todos sus integrantes cuando recorremos la ciudad de Montevideo, por motivos políticos o por lo que sea, es que nos encontramos con la realidad de los CH de peor calidad de construcción por su ubicación sociogeográfica , lo que nos hace estar en presencia de gente que, directamente, no puede pagar la cuota fijada con los criterios del Uruguay anterior a la crisis del 2002. Por otra parte, nos encontramos con otra gente que es ocupante, no porque el Banco le haya dado el carácter de precaria, sino porque se metió en las viviendas. En algún momento, el anterior ocupante no pagó la cuota y se fue para un asentamiento. El que entra también tiene por destino ir a un asentamiento, en la medida en que, efectivamente, se le reclame pagar una cuota. Estamos hablando de la misma categoría socioeconómica de la población.

Los integrantes de la Comisión de Vivienda, incluso, tuvimos la iniciativa de concurrir al Directorio del Banco, hace unos meses, a plantear este tema, porque vemos que es como un círculo vicioso. Tenemos una evaluación de los bienes con valores que corresponden a otra época o a otro momento del Uruguay al que quizás volvamos o, mejor dicho, al que volveremos. Pero esa no es la situación actual; el problema social está planteado desde hace más de un año. Escuché que se ha firmado un acuerdo marco con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, pero me gustaría saber cuál puede ser la estrategia concreta como para poder decir que a partir del próximo mes o del 1º de enero ésta va a ser la situación de toda la gente que vive en esos Complejos Habitacionales. Insisto en que me refiero más que nada a los Complejos Habitacionales en los que por su ubicación geográfica no vive gente que está endeudada en dólares; estamos hablando de gente que perdió el empleo, que sus salarios se redujeron o el ingreso del núcleo familiar disminuyó sustancialmente.

Concretamente, ¿cuál puede ser la estrategia a seguir como para poder decir que a partir del 1º de enero toda esa gente pasa a pagar tanto? No llegué al principio de la explicación del acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y por eso no puedo referirme a él en detalle, pero me gustaría saber cómo podemos resolver esa situación. Esa es la pregunta concreta que formulo. No quisiera recaer en lo que plantea la señora Presidenta -que es totalmente cierto- en cuanto a que cada tanto hay cambio de autoridades, pero la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial ha iniciado hace mucho tiempo un diálogo con el Banco Hipotecario del Uruguay y remamos, remamos, pero no llegamos a la orilla. Vemos comprensión por parte del Directorio y de algunos servicios técnicos del Banco, pero no de todos ellos; por lo menos, en la reunión mantenida tuve la percepción de que había algunos integrantes de los servicios técnicos del Banco que no comprendían de lo que estábamos hablando. En definitiva, esta es la preocupación que tenemos.

SEÑORA PÉREZ MONTERO.- Entiendo la preocupación que existe en los integrantes de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial por el déficit habitacional que puedan tener los ciudadanos uruguayos, pero creo que habría que distinguir quién debe definir la política de vivienda en el país y cuál es el posible órgano ejecutor de dicha política.

El Banco Hipotecario del Uruguay no define la política de vivienda en el país y menos aún la política de vivienda social. Y no la puede definir por varias razones. En primer lugar, porque no es su competencia jurídica, sino la del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; y, en segundo término, porque aun cuando tuviera la competencia para definir por sí y

ante sí una política de vivienda social, tampoco cuenta con los recursos financieros como para hacerlo, puesto que en virtud de la Constitución, es el Parlamento el que tiene que otorgar subsidios en forma explícita. Como ustedes bien saben, desde hace muchas décadas el Banco Hipotecario del Uruguay no está recibiendo subsidios para la conformación de una política de vivienda social. En el pasado el Banco sí prestó directamente soluciones habitacionales -enmarcado en lo que señala el señor Senador en cuanto a políticas sociales- lo que implica, desde el punto de vista de su propio balance, una situación patrimonial que le afecta mucho. A la fecha, el patrimonio del Banco no es elevado; estamos hablando de aproximadamente U$S 60:000.000, por lo que realmente no está en condiciones de continuar perdonando u otorgando quitas con carácter genérico, en la medida en que ello puede implicar mayores pérdidas patrimoniales y existen normas bancocentralistas por las cuales el Banco no puede pasar a tener un patrimonio negativo.

Entonces, en virtud de los aportes del Directorio y de las Gerencias del Banco, no creo que en algún caso el Banco haya demostrado escasa sensibilidad social en lo que refiere al problema de la vivienda. Lo que ocurre es que el Banco, como casi todo el sistema financiero del país, está inmerso en una crisis propia muy fuerte desde mediados del año pasado que le ha generado la necesidad de capitalizaciones de casi U$S 1.000:000.000.

Estamos hablando de una crisis financiera muy fuerte para el Banco, lo cual implica que éste sea muy cuidadoso en este momento cuando se trata de hacer quitas o condonaciones generales, porque en realidad -esto lamentablemente es así- no tiene márgenes de acciones para ese tipo de situaciones.

Enfrentado a esa situación y aunado al hecho -vuelvo a insistir- de que el Banco no está recibiendo subsidios en forma directa del Estado para la prestación activa de una política social de vivienda, este Directorio se ha preocupado por coordinar, desde el primer momento, con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para que ese tipo de actividades sean llevadas a cabo en conjunto. El convenio de carácter marco que, reitero, se firmó el 3 de noviembre, no existía antes. Considero que se trata de un buen convenio, que habilita -como comentaba anteriormente- la prestación de soluciones de carácter, no diría inmediato, pero en algunos casos casi inmediato.

En ese sentido ya estamos negociando con las Intendencias Municipales, particularmente con la Comuna de Tacuarembó, situaciones de dos complejos habitacionales de esa zona que tienen unidades disponibles, en donde vamos a hacer una triangulación con ellas -hago esta aclaración porque, vuelvo a insistir, en los casos en que han existido convenios con Intendencias Municipales éstas eran dueñas del terreno- y, a su vez, contar con el permiso de las Juntas Departamentales, de forma tal de otorgar soluciones habitacionales, inclusive al sindicato del SUNCA a través de su Fondo Social de Vivienda. De alguna manera tratamos de llegar a un convenio con las Intendencias Municipales para que parte de las unidades disponibles de ese tipo de complejos sea otorgada al Fondo Social de Vivienda y otra a la propia Comuna, que fijará las prioridades para la ocupación de dichas viviendas, siempre teniendo en cuenta que los beneficiarios se encuadren dentro del régimen del SIAV que, por otra parte, es lo que prevé la Ley Nº 17.596, es decir, el co-financiamiento del Banco Hipotecario en aquellos casos previstos por la ley para el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Insisto en que la sensibilidad existe en el Banco Hipotecario; siempre la ha tenido. Posiblemente, la recesión que ha sufrido la economía uruguaya en los últimos tres años ha impactado fuertemente, como es obvio, en los ingresos del núcleo familiar, lo cual también ha repercutido en las finanzas del Banco Hipotecario, en la medida en que la morosidad es relativamente alta, si bien estamos mejorando algunos indicadores en los últimos tres meses, aproximadamente. De todas maneras, es una morosidad que, si se la compara con la de países más desarrollados en términos de banca hipotecaria, es muy alta; estamos hablando de multiplicar por diez lo que es la norma en la mora de los créditos hipotecarios. Entonces, entiendo y comparto -como todo el Banco, comenzando por su Directorio y terminando con la totalidad de sus funcionarios- la preocupación que tiene la Comisión. Tan así es que, vuelvo a insistir, el Banco ya firmó un convenio marco con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y estamos en vías de firmar otros tres convenios específicos para viviendas en Tacuarembó, Rocha y el departamento de Montevideo, de forma tal de poder dar soluciones habitacionales lo más rápidamente posible. En un caso estamos hablando de algo más de 30 viviendas y, en otro, de casi 80 viviendas. Con esto quiero decir que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente también tiene problemas de carácter financiero. El Banco está tratando de ver, con las viviendas que tiene disponibles y con los fondos con que cuenta el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, cómo logra dar soluciones habitacionales en el menor plazo posible. Sí puedo asegurar a la Comisión que estamos teniendo reuniones, prácticamente cada dos semanas, desde fines de setiembre, con el señor Ministro, el Subsecretario y con el sector de la DINAVI. Hemos ido al Ministerio y ellos nos han visitado en el Banco. Salvo mejor opinión, creo que hemos iniciado una labor de coordinación que considero va a ser muy fructífera y que va a dar resultados exitosos en muy poco plazo.

SEÑOR HERRERA.- Quisiera hacer una precisión.

Yo no me estaba refiriendo al déficit habitacional, porque si uno mira los indicadores que expresan la realidad de nuestro país advierte que hay un altísimo porcentaje -hasta hace muy poco tiempo se trataba de un 70%- de uruguayos propietarios de su vivienda. No cometamos la tontería de comparar nuestra situación con la de los Estados Unidos, donde el régimen inmobiliario es tan distinto que no interesa ser propietario, pero reitero que no es a eso a lo que apunto, sino a decir que el Uruguay con su propio esfuerzo ha logrado un guarismo incomparable en Latinoamérica o, en caso de compararlo, claramente ventajoso.

Creo que el país ha hecho un esfuerzo y que el Banco Hipotecario siempre ha sido visualizado como un órgano con sensibilidad social por parte de la opinión pública y de quienes hemos recurrido alguna vez a solicitar un crédito para la obtención de una vivienda.

En concreto, lo que quiero saber es qué tenemos que hacer -no el Banco, sino todos- para solucionar la situación de los que están ocupando y viviendo en esos CH. Esas personas no precisan que les demos vivienda, pues ya la tienen y accedieron a ella vía Banco Hipotecario. Estamos hablando de una vivienda valorada en un mercado dolarizado, con un dólar a determinado valor y con ingresos de determinado nivel.

Entonces, lo que me preocupa es la mora que tiene el Banco Hipotecario. Uno de mis primeros actos legislativos en el Parlamento cuando ingresé -lo hice en diciembre del año pasado- fue votar, en enero de 2003, un proyecto de ley de fortalecimiento de esa Institución; me pronuncié en el entendido de que estábamos fortaleciendo a nuestro Banco Hipotecario. Eso es lo que queremos: que el Banco se fortalezca.

En síntesis, me pregunto cuáles son las estrategias para que, sin debilitar más al Banco y reconociendo que tiene una realidad muy difícil, se pueda atender la situación, no de 30, 80, 200 ó 1000 personas, sino de miles de uruguayos en Montevideo.

Con toda claridad debo señalar que, en función de mi actividad política, recorro los CH y he podido apreciar que la situación allí es claramente angustiosa, claro está, más allá de que a veces la gente trata de exagerar un poco para obtener un tratamiento más favorable. Detrás de todo eso y a cierta altura de la vida, uno sabe leer, como dice una frase conocida: a cierta altura de la vida no se leen más libros, sino personas. En este caso, uno aprende.

Frente a todo esto me pregunto, repito, qué podemos hacer. Recuerdo que en la reunión con el Directorio del Banco se había mencionado la posibilidad de establecer un fideicomiso que comprendiera esas propiedades sociales para no tener que aplicar normas bancocentralistas regidas, a su vez, por las normas de Bruselas. Bueno, digamos, no podemos hacer caer Bruselas en el CH 65 porque, en el medio, no existe la debida atención entre la norma y la realidad, como diría Hans Kelsen. Me refiero a manejar un plan concreto. Estoy de acuerdo con que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, sin duda, es el responsable político, pero el hecho es que el ejecutor es el Banco Hipotecario.

Entonces, hay que buscar un acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; hay que buscar un acuerdo con el poder político y hay que buscar un acuerdo con todas las fuerzas políticas, sí, pero tengamos un plan concreto para asistir la situación de hecho. No les busquemos vivienda a aquellas personas que van a poder permanecer en la que están. Ese es el primer objetivo.

Por otro lado, el país ha ido resolviendo lo relativo al déficit habitacional, claro está, con un retroceso lógico que seguramente hemos experimentado en los últimos dos años por la crisis y la falta de fondos para la inversión, tanto públicos como privados. Evidentemente, no sostuvimos el nivel de inversión de años anteriores, pero, ¿qué debemos hacer para que esa gente permanezca en la vivienda, que siga siendo su propietaria y que no se vaya a un asentamiento? Digo esto porque como se fue, allí puede entrar otro individuo que encontró la puerta cerrada, le pegó una patada y se instaló, cuando su futuro inmediato es ir a otro asentamiento. Entonces, seguimos reproduciendo el problema social sin encontrar una salida y no damos solución a esa moratoria tan importante que está teniendo el Banco.

Por mi parte, la idea del fideicomiso que se manifestó me pareció interesante -aunque no digo que se tenga que seguir esa idea en particular- para anunciar estrategias diferentes a las que hemos seguido.

Por otra parte, en aquella reunión yo señalaba que todo el que va al Banco es atendido por sus funcionarios. Sé que ello es así y que la inmensa mayoría muestra una gran buena voluntad, pero hay habitantes de CH a los que ya el hecho de venir al Centro se les hace difícil; debemos tener en cuenta la realidad cultural actual del Uruguay.

Se trata de un problema social que no vamos a solucionar en torno a esta mesa. Pero sí debemos tener presente que hay personas que habitualmente no salen de su complejo habitacional o de un círculo reducido de la zona próxima, para quienes trasladarse hasta el Banco Hipotecario a hablar con un funcionario de la institución a los efectos de explicarle cuál es su situación, puede resultarles difícil. Por eso, deciden que si no pueden vivir donde están ahora, directamente se mudan al asentamiento que está enfrente, en el que ya vive un primo, un amigo, etcétera. Ese es el problema que existe y que creo tenemos el deber de resolver entre todos, porque no es una cuestión que involucre solamente al Banco Hipotecario.

Por estos motivos es que hemos venido insistiendo desde la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial -más allá de que existe voluntad por parte de las fuerzas políticas que la integran- para que con nuestro esfuerzo, nuestra convicción, se pueda sortear obstáculos y resolver esta situación en un plazo breve.

SEÑORA PÉREZ MONTERO.- Cuando comencé a contestar las inquietudes de la señora Senadora Presidenta de la Comisión, mencioné que otro de los vehículos jurídicos que estábamos analizando era, justamente, el proporcionado por la Ley Nº 17.703 que creó la figura del fideicomiso. Por lo tanto, sin querer avanzar mucho en estos temas- -que no sólo requieren consensos políticos, aunque esas voluntades ya existen- señalo que necesitamos la ingeniería financiera que permita que esto cierre desde un punto de vista económico.

Lo primero que intentó el Banco Hipotecario, de acuerdo con la ley de fortalecimiento, fue establecer una diferenciación entre las carteras que son netamente distintas dadas su tipología, características culturales y demográficas, etcétera. En consecuencia, se distinguió la gestión de dos grandes áreas: la de la cartera social y la de la cartera comercial.

Reitero que para la gestión de la cartera social se creó la Gerencia de Área de Gestión, en la que se trabaja, en el marco del convenio del 3 de noviembre de 2003, junto con el Ministerio y con arquitectos, abogados, escribanos, así como con promotoras y asistentes sociales. Si bien es cierto que el Banco Hipotecario no cuenta con muchas promotoras y asistentes sociales, puedo asegurar que las siete u ocho que tiene han desarrollado un trabajo en los complejos habitacionales que se ha mencionado aquí y dentro del límite de sus capacidades físicas, de lo mejor que han podido. Este hecho me consta porque he leído los informes que han elaborado sobre la tipología de esos complejos habitacionales y he podido ver que los han identificado y clasificado en cuatro categorías, en las que del 1 al 3 se han predefinido como de cartera social, manteniendo la posibilidad de que las que pertenezcan a la categoría 4 no integren dicha cartera.

Por lo tanto, es intención del Banco Hipotecario utilizar la figura del fideicomiso, ya sea el financiero o el fondo en garantía. Estamos haciendo el inventario de carteras sociales para analizar, justamente, la posibilidad que se crea mediante el fideicomiso, lo que implica estudiar una ingeniería financiera junto con los Ministerios de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de manera de ver cómo sanear las finanzas del Banco desde el punto de vista económico-contable, así como brindar soluciones y respuestas a la gente que reside en esos complejos habitacionales.

Ahora bien, debemos reconocer que estamos hablando de complejos habitacionales de 400 personas, con 16 bloques, en los que últimamente se han otorgado realojos que obedecieron a razones muy atendibles -como, por ejemplo, personas afectadas por la plombemia, por las inundaciones del arroyo Carrasco, etcétera- y en los que se ha ubicado a gente con pautas culturales totalmente diferentes a quienes ya estaban en esos complejos. Entonces, en vez de favorecer la integración, lamentablemente se

ha propiciado la desintegración, ya que se trata de gente que vivía en determinadas condiciones y que no estaba acostumbrada a hacerlo, por ejemplo, en un departamento.

Eso plantea problemas que en su momento, en el afán de solucionar otros temas que son más urgentes, como el de la salud, quizás no se tuvieron en cuenta. Así, entre pensar en que si se hacía el traslado se agravaba un problema de conflictividad social y atender un problema sanitario, se optó por realojar a esas personas en otro lugar en donde, por lo menos, no siguieran perjudicando su salud. Ese tipo de situaciones han agravado las conflictividades en los CH en vez de solucionarlas, porque allí existe otro tipo de pautas culturales totalmente diferentes por lo que, en vez de permitir la integración dentro de un bloque del complejo, lo que se ha logrado es una mayor desintegración social.

Creo que lo importante aquí es saber que existe el problema. Todos somos conscientes de eso y sabemos que no basta solamente con reconocerlo, pero es el primer paso para no seguir la política del avestruz. Entonces, simplemente estamos reconociendo que hay un problema y, además, admitiendo que por razones absolutamente atendibles, hemos cometido errores en el pasado. Considero que lo básico en el ser humano es aprender de los errores que comete.

Esta labor de coordinación no solamente implica al Banco Hipotecario, sino también al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, eventualmente al INAME, al Ministerio del Interior y al Poder Judicial, así como a las Intendencias Departamentales de todo el territorio nacional y a todo el sistema educativo. Estamos, entonces, dando el primer paso para una labor de coordinación que es básica pero de gran importancia, junto con el Ministerio de Vivienda y con las Intendencias. La idea es seguir trabajando luego con otras áreas que se puedan mancomunar en este enfoque de dar soluciones a la gente que ya está viviendo en estos complejos. De todos modos, recordemos que son situaciones muy difíciles en las que, si bien se permite que un intruso ingrese en una unidad de un complejo habitacional para que por lo menos tenga una vivienda, también se debe reconocer que el hecho de que el Banco permita este tipo de acciones es absolutamente desmoralizador para los buenos pagadores. Recordemos que en un complejo habitacional hay gente que paga, gente que no paga y gente que no solamente no paga, sino que además es intrusa, por lo que desde el punto de vista del Derecho está haciendo una ocupación ilegal de un inmueble que no le pertenece.

Reitero que estos temas son muy complejos. No soy socióloga, por lo que habrá quienes sepan muchísimo más que yo en la materia, pero reconozco, por la formación que me han dado, que la situación es difícil y que el Banco Hipotecario, dentro de esta unidad que se ha creado en coordinación con el Ministerio de Vivienda, está aportando todo el personal especializado en promoción y asistencia social. A su vez, los habitantes del complejo no tienen que concurrir al Banco Hipotecario, sino que son las asistentes sociales las que van a entrevistarlos y, acompañadas por otros funcionarios del Banco, tratan de solucionarles los problemas. El Banco, en consecuencia, no espera que la gente concurra a 18 de Julio y Fernández Crespo sino que, reitero, envía a sus técnicos a los complejos a buscar las salidas posibles para cada situación.

Reitero que este es un problema en el que no solamente tiene que actuar el Banco -si bien tiene la mejor disposición para trabajar dentro del esquema que he comentado- sino que debe hacerlo en coordinación con todos los organismos públicos que puedan tener competencia en el área y con los que ya hemos iniciado contactos.

Insisto, además, en la posibilidad de utilizar la figura jurídica del fideicomiso, tema que ya ha sido planteado a nivel del equipo económico, que ve con buenos ojos esa alternativa.

Entiendo el punto de vista que se plantea y creo que es compartido. No puedo hablar por otros organismos públicos, pero en aquellos a los que hemos contactado para dar soluciones a estas situaciones hemos encontrado una gran receptividad y sospecho que, en un breve plazo, podremos tener resultados, tanto para los que no tienen vivienda como para los que sí las tienen en condiciones jurídicamente legales, de modo de darles una cierta tranquilidad.

Reitero que este es un tema complejo desde el punto de vista social y cultural que implica, inclusive, dar pautas de conducta a la gente.

No tengo problema en decir que vivo en el barrio Pocitos, en Boulevard España y Rambla República del Perú. En realidad, me sale barato porque es una propiedad de mi madre. Se trata de un edificio de diez pisos con veinte apartamentos e igualmente tenemos conflictos a nivel de vecinos. Hay gente a la que, por la razón que sea, le es difícil vivir en edificios. En donde vivo -se supone que allí la gente tiene una determinada pauta cultural- no pudimos lograr que el vecino del piso de arriba arreglara su baño porque afectaba al de mi madre y, además, caía agua. En ese caso, tuvimos que arreglar nosotros el baño del vecino cuando en realidad él tenía la obligación jurídica de repararlo. Sin embargo, lo arreglamos nosotros simplemente porque, de lo contrario, el agua iba a llegar hasta el living. Reitero que en ese edificio viven unos cuantos profesionales y gente de un nivel cultural medio y alto.

Entonces, si esa clase de problemas se dan en el barrio Pocitos, traslademos esa situación a otros lugares en donde el entorno no favorece, salvo que se tenga naturalmente un instinto gregario y solidario muy fuerte de compartir buenamente con los demás integrantes de un determinado block, por ejemplo, los gastos comunes. En este momento, no sólo tenemos la situación de los intrusos, sino que la gente tampoco paga los gastos comunes, que es lo mínimo que uno puede pretender. Se puede entender que alguien no pague la cuota porque no cuenta con los ingresos para solventarla, pero el aporte de los gastos comunes es lo mínimo de solidaridad que se le puede pedir a una persona que vive en una casa que no le pertenece. Sin embargo, ni siquiera se pagan los gastos comunes.

Todos somos conscientes de esos problemas y el Banco va a mostrar su mejor voluntad, teniendo en cuenta las restricciones que tiene desde el punto de vista económico, financiero y legal en cuanto al nivel de subsidios. Sin embargo, insisto en que este es un problema que no vamos a poder solucionar en un corto plazo porque, a mi entender -reitero que no soy socióloga- requiere la modificación de pautas culturales o, simplemente, en función de las características de las personas, se debieron haber dado soluciones de carácter habitacional distintas a las que se brindaron. Como creo que el pasado solamente sirve para reconocer los errores que se cometieron y la gente ya está, ahora debemos trabajar en forma conjunta con los órganos que sí tienen responsabilidades inherentes a estos temas, para dar las mejores soluciones. Insisto en que, en el caso del Banco, lo que nos preocupa -y lo que nos debe preocupar porque es el imperativo de la ley en su carta orgánica- son los clientes. Entonces, nos debemos ocupar de los efectos que tienen los intrusos en los clientes de la Institución. En ese sentido, estamos dispuestos a dar lo

mejor para tratar de solucionar el problema de los intrusos en inmuebles de propiedad del Banco, pero necesitamos el apoyo de otros organismos públicos que exceden el área específica del Banco Hipotecario.

Vuelvo a insistir en que conocemos el problema. Lo estamos planteando a nivel del equipo económico con la posibilidad de utilizar la figura del fideicomiso. Al respecto, hemos tenido la aceptación de ese criterio y lo único que debemos hacer es instrumentar la ingeniería económico-financiera para ver cómo cierra esa figura jurídica. Entonces, debemos aunar esfuerzos y tratar de aumentar la labor de coordinación con todos los organismos públicos que tienen injerencia directa en el tema, básicamente desde el punto de vista socio-educativo porque, así como hay gente que es trabajadora pero no cuenta con los ingresos suficientes, lamentablemente hay intrusos que son delincuentes. Ese es un problema que el Banco por sí sólo no va a poder solucionar. En este momento, estamos buscando un consenso con todos los organismos públicos que tienen injerencia directa en el tema por sus posiciones constitucionales y legales. Estamos absolutamente dispuestos a realizar acuerdos con quien sea necesario para contribuir a las soluciones de esos problemas.

SEÑOR HERRERA.- En primer lugar, quiero felicitar a la señora Presidenta del Banco Hipotecario del Uruguay y al Directorio por la separación de las carteras social y comercial; pero, en especial -y según lo que entendí- por la categorización de la cartera social. Además, los felicito porque lograron hacer algo que debía hacer el Banco; porque cuando, hace unos meses, concurrieron a este ámbito de la Comisión de Vivienda algunos Gerentes del Banco, se nos dijo que eso era imposible. Por consiguiente, si lo han logrado, hemos realizado lo imposible y eso es una buena cosa en cualquier parte del mundo y mucho más en el Uruguay de hoy en día.

En segundo término, debo decir que coincido con muchas de las afirmaciones que ha realizado la señora Presidenta del Banco en lo que tiene que ver con la segunda parte. Sin perjuicio de ello, quiero que se entienda bien cuál es la postura, no la mía en particular, sino la de todos los integrantes de la Comisión. Nosotros no decimos "protejamos ahora a los intrusos", sino "protejamos a los ocupantes, a los que solicitaron un crédito y venían pagando"; evitemos que esta gente se siga yendo del CH a un asentamiento y que su lugar sea ocupado por un intruso. Lo que tenemos que hacer -y por eso yo hablaba de un plan, de una estrategia a breve plazo- es evitar la fuga de los legítimos ocupantes de los CH a favor, en definitiva, de un intruso que viene, incluso, con pautas culturales y de sociabilidad muy distintas a las que ya tenían incorporados aquellos que abandonaron el CH porque no podían pagar. Podría decir que esto es como lo del torniquete en el brazo cuando hay veneno -y aclaro que no digo que los intrusos sean un veneno- debemos aplicar el torniquete para que no haya hemorragia por parte de los legítimos ocupantes.

Considero que el tema de los intrusos puede ser tratado, perfectamente, como un capítulo aparte y que la labor de las asistentes sociales es clave, más allá de que, tratándose de un número de ocho -que resulta poco- desarrollan su tarea con un gran esfuerzo personal. A mi juicio, aquí se debe determinar cuál es la compatibilidad de ese núcleo de intrusos con el resto del CH o, si es posible, recuperar a algunos de los legítimos ocupantes que hoy están en un asentamiento, quizás, a dos o a tres cuadras del propio complejo donde vivían. Por lo menos, debemos apuntar a un plan o estrategia general que contenga esta situación. Es probable que tengamos que hacerlo por el término de 24, 36 ó 18 meses -no tengo ninguna adhesión a un período o a otro- sin perjuicio de analizar cómo viene transitando la economía uruguaya y habiendo ya un principio de reactivación, por lo menos, en lo que es el sector básico de la economía del país. Tenemos que ver si podemos dar tiempo a que las cosas se vayan mejorando, para poder tomar decisiones definitivas con un poco más de oxígeno y no tan apremiados por las circunstancias angustiantes que están viviendo miles y miles de personas de los CH, cuya alternativa es irse. Ocurre que cuando vamos al asentamiento nos reproducen el problema con mayor intensidad; después vamos al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o al SIAV y no sabemos cómo sustituimos al asentamiento si después vamos a caer en la misma situación. Eso es lo que nos interesa.

Creo que esta cuestión no debe ser ubicada en el plano de la sensibilidad -porque a quien recorra los CH y sea humano, la sensibilidad le brota a flor de piel- sino que se trata de un tema racional, de que tenemos la ética de la responsabilidad -y no la de los sentimientos- que nos anima y existe en todos nosotros. Tenemos que tratar de frenar esta situación, congelar la actual y solucionar, luego, la de otras personas -que podrán ser intrusos- recuperando el CH para aquellos que habitaron en él y que, en función del déficit habitacional, por una menor inversión pública y privada en los últimos dos años, no han podido acceder a una vivienda. Pienso que lo primero que debemos hacer es contener la situación actual, de forma tal que no quede más gente fuera de los CH y que puedan permanecer en la vivienda. Ese es el tema.

Esto es lo que nos ha preocupado; ese es el objetivo que venimos buscando desde hace un año; por lo menos, así lo ha hecho quien habla, que se ha incorporado hace un año a estas lides parlamentarias.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quiero hacer un comentario en el sentido de que, con fecha 17 de setiembre de este año, el Plenario del Senado votó la instalación de una Comisión con fines legislativos para estudiar la situación del Banco Hipotecario del Uruguay.

Por lo tanto, todos estos intercambios, aunque de pronto en la reunión misma no lleguemos a determinadas conclusiones, pueden servir de reflexión posterior para cada una de las partes y ayudarnos a pensar en que, para adaptarnos a una nueva realidad desde el punto de vista financiero y social, necesitamos nuevas herramientas que permitan llegar a un marco legal adecuado como para transitar estos nuevos tiempos, tan difíciles. Sabemos que existen algunos indicios diferentes, pero también somos conscientes de que estos procesos tienen una inercia y que en materia social se requiere más tiempo para revertir las situaciones. Es un hecho real, como decía la señora Presidenta, que nuestra sociedad ha fragmentado. Obviamente, cuando pensamos en que tenemos que sostener esa situación de emergencia, acudimos a lo primero que está mal, pero también debemos pensar en la perspectiva del desarrollo que podamos lograr en una sociedad que supo tener un grado de integración, del cual todos nos hemos enorgullecido y una posibilidad de ascenso social, cultural y hasta económico de los diferentes sectores sociales debido, precisamente, a esa integración. De alguna manera, también en este aspecto tendremos que ver, en esa perspectiva, si con determinadas políticas contribuimos a retomar la integración o, por el contrario, a segmentar la sociedad. La experiencia que se tiene nos dice que ello no depende de barrios de ricos o de pobres, sino de heterogeneizar los diferentes barrios y los diferentes espacios de convivencia para que sea perdurable el desarrollo.

Entonces, hoy tenemos una situación en la cual, obviamente, ninguna institución puede dar a basto con las herramientas que tiene, porque nadie tiene la capacidad y la potestad de abarcar fenómenos tan complejos, pero la integración y la política deben estar regidas por determinados criterios que tiendan a enfrentar esa situación de segmentación y de marginalidad de la sociedad, a la que la gente no ha llegado por decisión propia, sino por condicionantes externas. Lo que ocurre es que, después, no hay otros

parámetros como para frenar y revertir esa situación. Todos sabemos que vamos en la tercer generación de ciudadanos que ya no tienen elementos de pobreza, sino de marginalidad; son marginados por los que no estamos en la misma condición.

No sé si en materia de los casos particulares que la Comisión tenía para analizar, la Presidenta y su equipo prefieren hacerlo en una reunión o mediante otra mecánica. Estas son sesiones de intercambio de opiniones y de trabajo, pero entiendo que, eventualmente, ustedes quieran sugerir una metodología diferente. Lo que no podemos hacer, es quedarnos sin una respuesta; puede ser un sí o un no a determinadas cosas, pero no podríamos mostrar el mínimo grado de responsabilidad a la gente que nos visita y nos llama semanalmente para ver qué pasó con su situación, si no tenemos una respuesta para darles.

Podría hablar de cómo es la casuística de lo que tenemos y ustedes cuentan con los datos; algunos se han agregado estos últimos días, pero otros tienen que ver con lo que señalaba el señor Senador Herrera en cuanto a la imposibilidad de pagar las cuotas en los CH y un planteo que reduce promedialmente los aportes a la mitad. Debo destacar que hay casos relacionados con el CH 65 -que es un tema recurrente en esta Comisión, en sus cuatro años y seguramente lo sea el año próximo- en los que existe una sospecha, de parte de quienes han tenido dificultades, de que se los estaría discriminando por haber sido quienes han sostenido ese planteo, tanto ante la Comisión de Vivienda del Senado como de la Cámara de Representantes. Observo ciertas expresiones en sus caras, pero debo hablar de los planteos que recibimos porque, si no, no nos podemos entender.

Entonces, tenemos dos casos de C. H. 65 -y todos sabemos la complejidad que tiene con relación a las patologías arquitectónicas existentes- de gente que plantea dificultad para el pago de la totalidad de la cuota.

Mirando los datos que tengo en un listado, vemos que por lo menos sería media docena de situaciones en las cuales hay voluntad de pago pero no capacidad de llegar a los valores requeridos. A esto se agrega -por ejemplo, en este caso particular- una situación conflictiva en la cual, por más que nos constan todos los esfuerzos que el Banco ha hecho, sabemos que no se ha llegado a soluciones definitivas en esta materia.

De igual manera existen algunas otras situaciones como, por ejemplo, algunas solicitudes de comodato precario ante circunstancias sociales muy complejas -en definitiva, situaciones de calle- un caso particular que tiene que ver con un siniestro que tuvo lugar en un departamento del interior y algunos otros.

No sé qué pensará el resto de los integrantes de la Comisión, pero yo insisto en que me veo en la obligación de plantear a nuestros invitados que si tienen alguna metodología diferente para el tratamiento de estos casos, estamos abiertos a ello siempre y cuando, de alguna manera, podamos dar una respuesta mínima a la gente.

SEÑOR SAXLUND.- En primer lugar, quiero agradecer la invitación y la convocatoria de esta Comisión. Me siento orgulloso -creo que es bueno recordar esto en cada ocasión- de participar del juego de las instituciones democráticas y cada vez que piso esta Casa me resulta emocionante.

En segundo término, lo que querría hacer es enmarcar lo que fue la primera parte de esta conversación porque creo que hemos puesto un adecuado énfasis en alguno de los aspectos que hoy está manejando el Banco Hipotecario, como parte de un proceso de transición, pero no hemos hecho ningún énfasis -no hemos tratado de ponerlo- en otros aspectos imprescindibles en su gestión.

Rescato su comentario, señora Presidenta, como un elogio. Me refiero a cuando dijo que en las comparecencias del Banco Hipotecario, siempre parecía que estábamos empezando de cero. Digo esto porque tengo la impresión de que en materia de vivienda -y en particular, con relación al Banco Hipotecario- se han procesado casos muy significativos en la última década y en el último año, tal como recordaba el señor Senador Herrera.

A principios de la década de los 90, en materia de vivienda, se dio la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que tuvo un severo impacto sobre la operativa del Banco Hipotecario. Todos somos conscientes que este Banco administraba un fondo de recursos que le eran gratuitos -no reembolsables- y estaba, de alguna forma, autorizado a utilizarlo con el fin de subsidiar, construir o realizar las actividades pertinentes en el marco de lo que fuera el Plan Nacional de Viviendas.

Al crearse el Ministerio de Vivienda y al perder el Banco los subsidios, igualmente debió continuar con esa actividad sin tener esos recursos. Creo que parte de los problemas del Banco Hipotecario y de su identidad han tenido que ver con su pérdida del papel de actor clave en la política social de vivienda, porque no gestionaba los recursos para llevar a cabo esa política. La reforma más reciente -la de la Ley de Fortalecimiento del Banco Hipotecario del Uruguay- le eliminó de su Carta Orgánica el objetivo de ser una institución de fomento de la industria de la construcción y la vivienda. Hablamos de fortalecimiento coherentemente con lo que mencionábamos antes, porque creo que definió más claramente el perfil del Banco Hipotecario del Uruguay, que dejó de ser un Banco de fomento de la industria de la construcción y de la vivienda para convertirse en una institución que facilita el acceso a la vivienda de las familias y de las personas físicas.

Con cambios tan dramáticos en una institución, no me sorprende el comentario de la señora Senadora en cuanto a que parece que siempre estuviéramos comenzando. Creo que, en este momento, nosotros somos parte y seguimos impulsando un proceso de cambio que tiene más de una década.

El desafío que hoy ha tomado este Directorio es para este Banco Hipotecario del Uruguay. En primer lugar, en términos macro, en lo personal lo hemos aceptado porque tenemos un profundo convencimiento de la capacidad de los organismos del Estado de cambiar y adaptarse a las circunstancias. Creemos que el Banco Hipotecario, actuando en un ámbito tan sensible para los uruguayos como es el vinculado a la vivienda, tiene que ser una insignia de la capacidad del Estado de adaptarse a las nuevas circunstancias. Por eso hemos tomado con tanto énfasis este desafío de co-conducir los rumbos del Banco Hipotecario. Estamos absolutamente convencidos de que el Banco Hipotecario va a continuar siendo un instrumento útil a la sociedad desde el ámbito que se le asigne para serlo.

Actualmente, el Banco Hipotecario tiene tres objetivos claros en el marco de la nueva ley. Uno de ellos es diseñar instrumentos que permitan a las familias uruguayas tener crédito para acceder a la vivienda. En nuestras reuniones internas, decíamos que conocemos poca gente que pueda acceder a una vivienda si no tiene un mecanismo de crédito disponible y hoy las alternativas de obtener un crédito a 20 ó 25 años para acceder a la vivienda, en el mejor de los casos, son muy escasas. Por lo tanto, un objetivo

clarísimo del Banco Hipotecario, en el que ya estamos trabajando, es desarrollar un mercado de crédito para la adquisición de viviendas.

Una segunda función que nos compete es la de recuperar y mantener el valor que la sociedad invirtió en vivienda. Desde hace diez años y mucho antes también, el Banco Hipotecario financiaba sus actividades con depósitos del público. Es un imperativo ético, moral y económico defender los depósitos de la gente que confió en una institución del Estado y la forma de hacerlo es darle valor a la cartera de activos, a las colocaciones que tiene el Banco en viviendas a los créditos otorgados a sus clientes. Ese es el segundo objetivo claro que ha definido la institución.

Un tercer objetivo que nos ha ocupado hasta ahora es el de la gestión de vivienda social. En sentido estricto, de acuerdo con las normas que rigen al Banco Hipotecario del Uruguay, la gestión de la vivienda social o sea aquella que requiere subsidios -esa es una forma de definir la vivienda de carácter social en sentido estricto- no sería una de las obligaciones que la ley le impone al Banco. Sin embargo, creemos que las capacidades que desarrolló el Banco en toda su historia, gestionando viviendas de carácter social, hacen que sea la institución con mayor conocimiento acumulado para impulsar una política de gestión de vivienda social integral y esa no es una promesa de algo que vayamos a hacer a futuro. Tal como dijo la señora Presidenta del Banco, ya firmamos un convenio marco para la gestión integral de la problemática de la vivienda de carácter social. ¿Qué entendemos en este momento por una gestión integral de la problemática de la vivienda de carácter social? Atender la realidad de los hechos en cuanto a que hay movilidad. Si tomamos como eje los complejos habitacionales, existe una movilidad de éstos, gracias a Dios hacia arriba y, lamentablemente, hacia abajo. Por lo tanto, el tema de los complejos habitacionales es sólo un eslabón de la cadena de situaciones vinculadas a la vivienda, en la cual el Banco Hipotecario del Uruguay tiene para aportar en lo que puede ser su conocimiento acumulado para impulsar el manejo de esa realidad social de los complejos referida a situaciones mejores y peores, como puede ser el tema de los asentamientos o de las políticas de prevención de éstos.

En lo que tiene que ver con la situación de los actuales ocupantes de los complejos habitacionales, creo que el Banco ha tenido una clara política social que no comparto. Los índices de morosidad reflejan una forma de política social, reitero, que no comparto. Porque el que no paga, ¿no paga? Sin embargo, sí puedo justificarla por la misma razón que mencionó el señor Senador Herrera, es decir, ¿qué destino damos a los ocupantes de esos complejos, a quienes desapoderamos o desalojamos, si no tenemos una alternativa para ofrecerles? Parece bastante sensato, entonces, el camino que ya emprendimos -no es una promesa, sino que está en marcha- que es el de la identificación no sólo de los complejos habitacionales y sus situaciones, sino del entorno de esos complejos habitacionales, que está condicionando su gestión y el "destino natural" de la gente que sale de ellos, pero no para que vaya de manera informal o precaria a un asentamiento, sino para coordinar los esfuerzos con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que es el que tiene los recursos para hacer esa gestión. Este es el tercer gran objetivo que hoy tiene el Banco Hipotecario del Uruguay y para cuyo cumplimiento ya hemos iniciado acciones.

Creo que la visión que había mencionado la señora Presidenta de integrar y segmentar es cara a la Institución porque, precisamente, la resistencia a tener una política muy agresiva de desapoderamiento de las unidades está basada en la interrogante de qué hacemos con esas personas, de qué soluciones les damos una vez que se van. La idea de realizar un trabajo conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente es integrar toda la cadena de soluciones habitacionales que el Estado pueda dar a los uruguayos que necesiten de ese apoyo para acceder a una vivienda.

Espero haber sido claro y quedo a las órdenes para responder las preguntas que surjan.

Con respecto a los demás temas puntuales, estamos abiertos a la metodología de trabajo que defina la Comisión.

SEÑORA PÉREZ MONTERO.- Con relación a algunos temas puntuales, el Banco, por intermedio de sus Gerencias, ha elaborado una contestación formal por lo menos de los casos que la señora Presidenta de la Comisión nos remitió en la segunda oportunidad. No sé si ha llegado a la Comisión la respuesta por escrito, pero ustedes ya tenían los antecedentes de los casos que nos remitieron. De todas maneras, la arquitecta Clavelli podrá responder las inquietudes referidas a problemas surgidos en el Complejo Habitacional 65 y el escribano Baudo también podrá dar respuestas concretas sobre casos particulares que se planteen.

Me parece que sería bueno -por ser la primera oportunidad en que participo en una Comisión; acá hay gente que tiene mucha más experiencia que yo en ese sentido- que los casos puntuales los tratáramos -si le parece bien a los señores Senadores- independientemente de la Comisión. Es más, una persona puede representar al Banco y otra a la Comisión -lo planteo, y los señores Senadores me dirán si es posible hacerlo- para luego coordinar las respuestas correspondientes a cada uno de esos casos y veríamos las soluciones concretas que se les pueden dar. Sugiero -salvo mejor opinión de la Comisión- dado el nivel de los Gerentes -no de los Directores- que están presentes, que se contesten situaciones, estrategias o políticas más genéricas que, quizás, puedan dar mayor tranquilidad a los señores Senadores en cuanto a los pasos que va a dar el Banco en el futuro. En fin: se trata de una propuesta que planteo, pero los señores integrantes de esta Comisión decidirán en consecuencia.

SEÑORA PRESIDENTA.- Lo primero que debo aclarar es que no nos ha llegado nada por escrito a nuestro despacho; supongo que se habrá dirigido a la Secretaría de la Comisión.

SEÑORA PÉREZ MONTERO.- Pido disculpas, pero puede ser que tarde en llegar porque el envío se realiza a través del Ministerio. De todas maneras, les haremos llegar mañana sin falta una copia de las contestaciones por escrito.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se lo agradeceremos mucho.

Me parece que, salvo otra opinión de los señores Senadores, sería bueno encarar una modalidad de trabajo como la que aludía la señora Presidenta del Banco Hipotecario. Si bien seguramente el receso no comience un 15 de diciembre -como tampoco lo hizo el año pasado- la actividad siempre se complica en el verano. Como decía hoy, sobre algunas situaciones hay gente que llama rigurosamente todas las semanas para ver si hay novedades, pero no hemos podido contestarle.

No sé si alguno de los señores Senadores desea formular otra pregunta.

SEÑOR HERRERA.- ¿En relación con qué tema, señora Presidenta?

SEÑORA PRESIDENTA.- Al conjunto del tema, señor Senador, porque me parece que aceptamos la propuesta de la señora Presidenta en cuanto a implementar esa mecánica de trabajo.

SEÑOR HERRERA.- Personalmente, estoy totalmente de acuerdo con ello.

SEÑOR DE BOISMENU.- Por lo que entendí, se trata de la posibilidad de que la Comisión tenga un referente en el Banco a nivel, por ejemplo, de una gerencia. Es verdad lo que dice la señora Presidenta de la Comisión, ya que los casos llegan en forma continua. No quiero decir que sean muchos, pero en estos cuatro años la experiencia nos indica que sí aparecen y que son casos de una gran sensibilidad, sobre los que es necesario tener una coordinación. A la mayoría de ellos -que, repito, no son muchos- no hemos podido darles soluciones, hecho que nos aflige y nos martiriza. Es como una especie de autocastigo que nos infligimos haciendo gestiones constantes, pero no podemos llegar a ningún resultado. El CH 65 tiene cuatro años; conocemos el problema, pero nunca pudimos encontrar una solución y creo que en esta vida todas las cosas deben tener un arreglo final. El problema lleva demasiado tiempo, repito, y hay que buscarle una solución.

Comparto algo que dijo la señora Presidenta, porque sé que hemos creado un problema con ese tipo de situaciones. Me refiero a que aquí -y posiblemente también al Banco- llegan constantemente situaciones de enorme gravedad, que también tocan la sensibilidad. Digo esto, independientemente de los CH 65, de los materiales y de las ventanas que se mueven, de las rajaduras que se mantienen o se vuelven a presentar. Hablamos de gente que está en la calle y que busca algún tipo de solución inmediata. La señora Presidenta habló de la gente que fue sacada del lugar a raíz de la inundación del arroyo Carrasco. Cuando estos asuntos llegan al Parlamento, pienso -alguna veces hemos hablado al respecto con los señores Senadores- si en esa coordinación no tendría que existir algo como una solución de urgencia. Siempre se plantea algo así como que para esta noche tenemos que conseguir un lugar donde la gente pueda dormir y así salimos a buscar contenedores, que no se consiguen y, si los alquilamos, nos cuestan un disparate. Es decir que las soluciones no aparecen. Tenemos que mandar camiones, personal del Ejército, etcétera, porque hay que sacar a la gente de esta situación. En esos momentos, ¿a dónde acudimos? A ustedes, ya sabiendo con certeza que les vamos a traer un problema, porque vamos a poner a esa gente en cualquier lado; los vamos a sacar del lugar donde viven, pero no tenemos tiempo para estudiar adónde tendrían que ir y, como ustedes acaban de decir, causamos un problema y complicamos la vida, no solamente a la administración del Banco, sino al resto de los ocupantes de ese lugar donde a estas personas les ha tocado en suerte realojarse.

Entonces, sugiero muy humildemente que se maneje algo que se podría denominar: "emergencia-emergencia". Supongo que ustedes me dirán que lo malo que esto puede tener es que se conozca y mañana aparezcan infinidades de emergencias. Creo que, según nuestra experiencia, ese no ha sido el caso. Aparecen situaciones y, a pesar de que se han solucionado, no se ha creado lo que temíamos, es decir, una avalancha de gente movida por esa realidad. En síntesis, pensamos que es factible conseguir un arreglo de ese tipo.

Redondeando lo que pude captar de la reunión y compartiendo lo que señala el señor Senador Herrera, debo decir que me da la impresión de que a la cartera de inversiones del Banco, es decir, a quien coloca dinero en el Banco, le debe servir, ante todo, que ese dinero -como bien dijo el Vicepresidente- retorne. Vemos que eso está en crisis, al igual que sucede en los países desarrollados, aunque en esos casos es más profunda. Esa devolución de ese dinero resulta, en la actual situación, bastante complicada.

Comparto con el señor Senador Herrera que esto lleva a realizar un estudio rápido del tema y que ya ha pasado bastante tiempo. Aclaro que no estoy acusando a nadie, pero sí reitero que ha transcurrido bastante tiempo. Me parece que esto está dañando al sistema y dificultando el retorno del capital a quien hizo las colocaciones; asimismo, está causando una mala impresión para los futuros posibles colocadores de dinero que pueda tener como destino el crédito a la gente que no tiene vivienda.

Creo que acá ha sucedido un milagro y sigue ocurriendo. Tal vez haya que buscar -es un trabajo muy difícil- como dice el señor Senador Herrera, una atención casi personalizada, porque cada caso de endeudamiento, por desgracia, es un mundo. Y si no se realiza una atención persona a persona por parte de una organización financiera o bancaria -el mismo problema lo tiene el Banco República- analizando las situaciones casi en forma individual y consiguiendo que "la igualdad sea lo más parecida posible", pero que por encima de todo se trate de cobrar para no llegar a otras situaciones que no sean las más convenientes, no creo que podamos llegar a buen fin. Tal vez ese sea el único camino a transitar.

SEÑOR HERRERA.- Antes de que la arquitecta Clavelli nos realice su informe, deseo señalar que, si no me equivoco, la Comisión tenía previsto tratar un segundo tema con el Directorio de la Institución, relativo a los deudores en dólares con el Banco Hipotecario y el proyecto de ley elaborado en tal sentido. Temo que esta sesión sea más larga y luego los otros compromisos nos impidan tratar ese asunto. No es mi ánimo interrumpir a la señora Clavelli, pero me parece que teníamos previsto sesionar hasta las 16 horas.

SEÑORA CLAVELLI.- El CH 65 se construye durante los años 1983 y 1985 a través de un convenio entre el Ministerio de Transporte y Obras Públicas y el Banco Hipotecario, con el objeto de reubicar a los damnificados por el trazado de los accesos a Montevideo.

En 1994 se determinan problemas de patologías severas en uno de los cuatro bloques que constituyen el conjunto y se acuerda, con quienes ocupaban las 94 viviendas, desocupar la totalidad de los bloques -si bien, reitero, las patologías severas se habían presentado en uno de ellos- así como otorgarles nuevos créditos para que cada uno de ellos, en forma independiente, pudiera elegir el lugar en donde vivir. De esa forma, el CH 65 queda totalmente desalojado.

A partir de esa solución, el mismo año se comienza a pensar en la recuperación de los bloques. En uno de ellos, el bloque A -que era el que había presentado los problemas severos- todavía no se han terminado las recuperaciones, si bien se las acabará próximamente, porque ya se ha cumplido un 93 % de los trabajos. Además, no estaría en condiciones de ser vendido por un período bastante largo, porque queremos ver si la recuperación fue positiva. En este momento, entonces, el bloque A está desalojado y no se va a poner a la venta hasta que pase un período suficientemente largo como para que tengamos la seguridad de que la recuperación fue la adecuada.

SEÑORA PRESIDENTA.- Esta Comisión tenía la información de que dicho bloque estaba totalmente recuperado.

SEÑORA CLAVELLI.- No es así, señora Presidenta.

En 1999 vuelven a venderse los bloques B, C y D, los que previamente habían sido recuperados porque presentaban patologías menores, de tipo sanitario, básicamente, y otras cuestiones corrientes de humedades. Su recuperación se efectuó con un criterio de economía muy importante para posibilitar su entrega a gente que tuviera ingresos entre 30 y 60 UR, es decir, una franja que no estaba debidamente atendida. Entonces, los costos de esas viviendas resultaron inferiores a los que se manejaron para el resto de las viviendas que el Banco tenía en oferta. De esta forma, se recuperaron y se volvieron a adjudicar las viviendas.

Actualmente, se han detectado -y hubo reclamaciones al respecto- pequeños problemas totalmente corrientes, sobre todo derivados de humedades por filtraciones desde la azotea y alguna humedad de subsuelo, así como algún problema menor de fachada. Todos estos problemas fueron atendidos por el Banco, se está llamando a licitación -hay tres empresas que se han presentado- y, en un corto plazo, van a ser recuperadas todas las viviendas que tienen problemas.

SEÑORA PRESIDENTA.- Estamos en condiciones, entonces, de tratar el otro tema incluido en el motivo de esta convocatoria, que refiere a los deudores en dólares del Banco Hipotecario.

SEÑORA PEREZ MONTERO.- Voy a hacer algunas consideraciones iniciales y, posteriormente, el contador Bueno, gerente de finanzas del Banco, profundizará en el tema.

Básicamente, el Banco ofreció una solución a los deudores en dólares, a través de la reexpresión de las cuotas con valores del dólar a mayo de 2002, es decir a $ 16,88, de forma tal que la cuota en pesos se mantuvo prácticamente constante. En promedio, en ese período debe haber aumentado menos de un 2% en pesos, lo cual implicó un gran alivio para los deudores, ya que la cuota, reitero, prácticamente se ha mantenido con respecto a lo que estaba antes de la variación del tipo de cambio. De esta manera, la diferencia entre lo que se abonaba y el valor que se debería haber pagado de considerar la deuda en dólares, se llevaba al final sin intereses. Adicionalmente, si consideramos las reducciones en las tasas de interés que el Banco realizó desde el 1º de enero de 2000 a la fecha -siempre hablando de los deudores en dólares- se aprecia una caída promedio en términos reales de la tasa de interés, de 8% a 4.62%. Esto hace que, desde el punto de vista del costo del crédito, este haya bajado casi un 43%, simplemente, por efecto de la reducción de la tasa de interés. Es cierto que esto no compensó en un 100% el efecto de la variación del tipo de cambio que se produjo en el año 2002, pero sí alivió mucho el saldo que no se podía pagar o amortizar por la constancia del valor del dólar a $ 16,88 y el valor de la cuota en dólares. Pero este último, por efecto de esa reducción que comento de la tasa de interés, bajó en el entorno del guarismo que he mencionado.

Es decir que, por un lado, se produjo una reducción muy fuerte de la tasa de interés de los endeudados en dólares que, por ejemplo, no tuvieron los endeudados en UR. Es cierto, reitero, que no se compensó totalmente el efecto de la variación del tipo de cambio, pero ayudó muchísimo a lograr una reducción real de la cuota medida en dólares.

En segundo lugar, como se mencionaba, el Banco otorgó la facilidad de reexpresar la cuota a ese tipo de cambio de $ 16,88 y de ajustarla según la evolución de la UR y, realmente, la respuesta de los deudores en dólares no fue buena. En general, hubo gente que siguió pagando la deuda original, pero existe un porcentaje muy elevado -el contador Bueno seguramente me corregirá- de alrededor de un 63% de morosos.

Quiere resaltar que hay deudores del Banco que, pudiendo haber mantenido la cuota en pesos, ni siquiera pagaron esa cuota. Como promitentes compradores o deudores hipotecarios pudieron reconocer que tenían un problema en cuanto al saldo de la cuota -que, reitero, igual iba a decrecer por la reducción en la tasa de interés que había sido muy fuerte en el caso de los endeudados en dólares- y demostrar voluntad de pago de la cuota mantenida constante en pesos. Si tomamos un préstamo normal que es del orden de los U$S 20.000 y observamos la cuota antes de la liberalización del tipo de cambio y después, vemos que ésta aumentó en pesos entre $ 150 y $ 200 por mes. Sin embargo, hubo una cantidad enorme de deudores que ni siquiera siguieron abonando esa cuota en pesos cuando antes el porcentaje de morosidad era de aproximadamente el 24%. Entonces, creo que además de un problema de endeudados en dólares, hay otro adicional que es el de la no voluntad de pago. Digo esto abiertamente, porque si alguien no le quería pagar al Banco Hipotecario -porque no estaba de acuerdo con la solución final que se ofreció- podría haber solicitado en un Juzgado el depósito de la cuota que estimaba que le correspondía a los efectos de que la misma se acreditara en su cuenta en la Institución. Quien habla no estaba en el Directorio en ese entonces, pero considera que la solución que se brindó a los deudores en dólares fue buena, aunque posiblemente podría ser complementada. A pesar de ello, reitero, muchos de los deudores ni siquiera tuvieron -no quiero adjetivar actuaciones- la voluntad de tomar en cuenta esa solución. Insisto en que el incremento en pesos de una cuota promedio de los endeudados en dólares, de un año a la fecha debe haber sido de $ 150 o $ 200 por mes. Por otra parte, la morosidad de los endeudados en UR o en UI en los últimos tres meses bajó en un 3% o un 4%. Quiere decir que en este caso, hay una mejora en la recaudación.

Entonces, independientemente de los problemas que ha habido por la liberalización del tipo de cambio -que, reitero, en parte fue compensada por una reducción muy fuerte de la tasa de interés- no ha habido voluntad de pago, no digo de la totalidad -porque cada caso es diferente- pero sí de parte de los endeudados en dólares. Igualmente, el Banco está pensando en opciones adicionales a esta que se implementó para los clientes endeudados en dólares. Por ejemplo, el 31 de octubre venció el plazo para los que querían cancelar en forma anticipada con bonificación. Si mal no recuerdo, ese plazo incluía, exclusivamente, a los endeudados en dólares que habían generado operaciones antes del 31 de diciembre de 1999. Para los endeudados en esta moneda, ahora vamos a proponer abrir una ventana en la cual vamos a permitir cancelar en forma anticipada, con quitas similares a las ofrecidas a los endeudados con anterioridad al 31 de diciembre de 1999, a todas las operaciones concertadas con posterioridad a esa fecha, incluyendo a aquellos que, aún sabiendo lo que había pasado con la liberalización del tipo de cambio, concertaron préstamos en dólares. En este último caso, no se trata de mucha gente -20 ó 30, aproximadamente- y por esa misma razón el Banco está dispuesto a incluirlos. Adicionalmente, la Gerencia Financiera del Banco está analizando la posibilidad de otorgar soluciones con opción del deudor, siempre manteniendo la deuda en dólares. Aclaro que no es posición del Banco Hipotecario del Uruguay -y quiero ser absolutamente clara- permitir el traspaso de las deudas en dólares a moneda distinta con la que se hizo el contrato. Sí estamos dispuestos -insisto- a permitir las cancelaciones totales o parciales incluyendo la totalidad de las operaciones concertadas en dólares con posterioridad al 31 de diciembre de 1999 y, a opción del deudor, otorgar la posibilidad de que pueda refinanciar las deudas con cancelaciones parciales, con extensiones de plazo e, inclusive, otorgando quitas o bonificaciones -en los casos de cancelaciones parciales- con procedimientos similares a los que brindó el Banco de la República Oriental del Uruguay a los deudores del agro y de la industria que tenían un monto menor a U$S 50.000. De esta forma buscamos

dar un menú de opciones más amplio al que existe actualmente; es decir que estaríamos agregando dos opciones, para ver cómo nos responden nuestros deudores en dólares.

SEÑOR SAXLUND.- El Banco está estudiando la situación de todos los deudores y no sólo la de los deudores en dólares. Además -y según el sentido que mencionaba el señor Senador de Boismenu- está diseñando mecanismos para estudiar la situación de cada deudor, porque cada deudor es un mundo. En lo que me es personal, creo que las soluciones genéricas son esencialmente injustas con todos y, a lo mejor, justas con el promedio, pero como el promedio no existe -así lo entiendo yo- creo que la solución más lógica -que es la que estamos enfocando en el Banco- es la de analizar la situación de cada núcleo familiar. Digo esto porque en algún caso, el problema puede ser la cuota, pero en otros, lo serán los ingresos o la evolución del propio núcleo familiar. Todos los días llega gente al Banco alegando que no quiere seguir pagando determinada cuota porque antes vivían cuatro o cinco personas, porque los hijos se fueron o porque hubo un divorcio, etcétera. Cada casa es un mundo y, justamente, la idea del Banco es la de desarrollar alternativas para darle a nuestra Gerencia instrumentos para negociar la situación de cada deudor, asumiendo que la situación de cada uno de ellos merece ser tratada individualmente. De esa forma seremos mucho más justos y equitativos con cada uno de ellos, que adoptando una solución que atienda al promedio y a ninguno en particular.

SEÑOR GIURIA.- Con referencia a lo que decía la señora Presidenta sobre la solución que dio el Banco en el mes de octubre de 2002, estoy convencido de que fue la mejor que se ha podido dar a los deudores en dólares desde un banco estatal e, incluso -me arriesgaría a decir- desde la banca privada.

¿Por qué la mayoría de la gente no se ha acogido a ese convenio? ¿Por qué quienes lo hicieron fueron muy pocos? Porque, en la medida en que seguimos debatiendo, si yo fuera deudor en dólares, diría: "Espere un poquito, que de repente me meto en este convenio y mañana se vota algo más favorable". Creo que el problema radica en decir: "Voy a adherir al convenio". En realidad, lo que hizo el Banco fue sacar una fotografía a mayo de 2002 y, en esa situación -previo a todo lo que vino después- congeló el monto en pesos. Esto ofició como puente para que pudieran transitar toda la etapa del terremoto que sobrevino, sin que cayeran en la aplicación de recargos, moras y todos los procedimientos que suceden cuando una persona no paga.

Entonces, creo que sería muy bueno que, una vez que estén todas las partes convencidas de esto como lo estamos nosotros, el día que se ponga punto final también se le transmita a la gente la idea de que no deben tener más expectativas porque "no hay más". Por supuesto, hoy estoy convencido de esto, si hoy o mañana me presentan una alternativa mejor, obviamente, la aceptaré. Pero sería bueno que un día le pudiéramos transmitir a la gente, "Señores: lo que tenemos a disposición es esto; otra cosa no vamos a disponer". Pues bien, avengámonos a poder encontrar las mejores soluciones para ellos y para el Banco.

SEÑOR BUENO.- Quisiera complementar algunos datos que mencionó la señora Presidenta.

En general, las líneas de dólares se comenzaron a otorgar en la década del 90. Muchas de ellas pagaron con un dólar que aumentaba menos que la unidad reajustable mientras que las tasas de interés disminuían.

A la fecha, son 5.800 operaciones o cuentas. El nivel de morosidad, como señalaba la señora Presidenta, se ubica en el 63% o 64%.

Un hecho destacable es la poca reciprocidad de los deudores en dólares respecto a las medidas que el Banco adoptó rápidamente. La primera de ellas, fue la de extender el plazo, que se aplicó en forma inmediata.

También es de hacer notar que, por ejemplo, de esa cantidad de deudores, al mes de setiembre sólo 1581 cuentas habían hecho pagos a cuenta de su cuota. Esos pagos a cuenta representaban sólo el 14% de la cuota. Quiere decir que, más allá del impacto del problema del dólar, allí hubo una reducción en el pago. Estuve tratando con los deudores en dólares desde el primer momento y les dijimos que íbamos a extender el plazo y les presentamos unas comparaciones entre la unidad reajustable, la inflación y el dólar hasta ese momento.

Recientemente, el Banco ha recibido un estudio sobre las proyecciones a varios años y allí también se ve que los pronósticos de esta Consultora -a la que se le pidió un informe sobre otros puntos de su economía y finanzas- demuestran una recuperación de la unidad reajustable, tal como se ha previsto y anunciado.

Asimismo, debe tenerse en cuenta un factor adicional y es que el resto de la cartera también ha sufrido ese proceso de aumento en la morosidad que, en definitiva, termina erosionando y afectando a otros deudores y creando un efecto de contaminación que no nos permite recuperar los valores prestados. Algo similar pasaba cuando se decía que la unidad reajustable aumentaba más que otros parámetros cuando, en realidad, se movía de acuerdo con lo que establecía la Ley Nº 13.728 -que, en ese sentido, fue innovadora y de avanzada en ese momento- y acompañaba la capacidad de pago.

Por otro lado, el Banco tiene muchas líneas en dólares, por ejemplo, círculos de ahorro, préstamos para adquisición, es decir, una cantidad de líneas que no sabemos en qué medida están representadas por el planteo que se ha hecho.

No obstante esto, también corresponde señalar que el 26% de las cuentas en dólares se mantiene al día.

SEÑOR HERRERA.- Quisiera saber si entendí bien. ¿Existe todavía un plazo en el cual los deudores en dólares están pagando la cuota con el valor que tenían los pesos uruguayos antes de la devaluación?

SEÑORA PEREZ MONTERO.- Prácticamente los mismos, señor Senador.

SEÑOR GIURIA.- Eso es a la fecha en que la persona se viene a adherir al convenio. Por ejemplo, si alguien tiene una cuota de U$S 300, se toma ese valor y se convierte a su equivalente en moneda nacional, lo que sería $ 5.500 que representaría, a su vez, aproximadamente 25 U.R. A partir de ahí se le dice a la persona que debe comenzar a pagar 25 U.R. todos los meses. Es decir que a los interesados les desaparecía el tema de los dólares. Pero, ¿qué pasa? Que la persona viene hoy al Banco y paga las correspondientes 25 U.R., se hace la liquidación y se ve que esto equivale a, por ejemplo, U$S 190. Muy bien, entonces, hay U$S 110 que la persona no pagó y que el Banco pasa para el final, es decir, para cuando termine de pagar el crédito. ¿Qué solucionamos con esto? Que como el grueso de la gente si bien tomó un crédito en dólares gana en moneda nacional, le hacemos

posible el pago en esa moneda y después, cuando termine de pagar el crédito que ha contratado, tendrá que solucionar lo que viene a ser un colgamento. Esto se está aplicando hoy.

Considero que hay mucha gente que no se adhiere a esto porque está con la expectativa de que pueda aparecer algo mejor; pero todavía no he visto ninguna solución mejor que esta.

SEÑOR HERRERA.- Personalmente, les he dicho a los deudores, aquí en Comisión y en reuniones en mi despacho, que no les doy la razón con respecto al cambio de moneda, aunque sí se la doy en otros aspectos. Creo que la expectativa es esa: cambiar la moneda definitivamente. Además, pienso que es un error porque si miramos los vaivenes del valor de la moneda nacional y del dólar, no sé quién sale ganando y quién perdiendo si tomamos en cuenta períodos un poco más extensos que el año 2002. Inclusive ya el año 2003 nos está mostrando un cambio con respecto a esas circunstancias.

Hay otras cosas en el proyecto de ley que presentó este grupo de ahorristas. Por ejemplo, habla de que el pago con dólares americanos sería con una bonificación del 40% en el caso de la cancelación total y de un 30% en caso de ser parcial, no pudiendo ser esta última inferior al 5% del monto total adeudado.

La otra alternativa que plantean es el pago con títulos de deuda pública cuyo vencimiento no exceda al 31 de diciembre de 2010, tomándoselos a valor nominal. Lo mismo se propone con certificados de depósitos reprogramados en la banca pública, así como el pago con los certificados de depósitos existentes en la banca, los cuales no generarían bonificación pero congelarían el capital adeudado en el mismo monto que el depósito existente a la fecha de la suspensión de los Bancos. Me estoy refiriendo al artículo 3º del proyecto de ley, donde está su parte medular.

Quisiera saber qué opinan nuestros invitados de estas alternativas, porque algunas de ellas parecen ser muy razonables.

Debo confesar -digo esto con total franqueza- que el literal d) no lo entiendo, me cuesta comprenderlo; pero quizá la explicación de esto esté en que como soy abogado, no tengo formación económico financiera. En cambio, sí entiendo bien los literales a), b) y c). En definitiva, reitero, quisiera saber la opinión de las autoridades del Banco, especialmente cuando la señora Presidenta nos decía hace un rato que iba a abrir una ventanilla donde va a haber bonificaciones, pero no aclaró los porcentajes; de repente, estamos hablando de algo parecido. Entonces, quisiera saber si efectivamente nos referimos a cosas parecidas -o si, por el contrario, se trata de algo muy distinto- y sus razones.

SEÑORA PÉREZ MONTERO.- Personalmente, no le podría decir el porcentaje, pero en todo caso eso lo puede contestar directamente el contador Bueno. La idea es no dar mayores bonificaciones que las que ya fueron concedidas a las operaciones concertadas antes del 31 de diciembre de 1999; las situaciones serían similares a las bonificaciones ya concedidas con anterioridad a esa fecha.

Con respecto a la posibilidad de pago con bonos que se tomen a su valor nominal o con depósitos reprogramados, no hay ningún problema por parte del Banco en aceptarlos. Es más, ya se aceptan o sea que no hay que innovar en lo que ya se hace.

SEÑOR SAXLUND.- La ley de fortalecimiento del sistema bancario de junio preveía la posibilidad de que se cancelaran deudas con el Banco de la República y con el Banco Hipotecario con depósitos reprogramados de ambas instituciones. Eso es absolutamente cierto. El pago con deuda pública también ha sido aceptado; no lo dice la ley, pero es práctica normal. Nosotros, obviamente, tenemos pasivos con el Gobierno y nos sirve tomar esos bonos porque el gobierno también nos los va a tomar a su valor nominal.

La línea final de la propuesta me parece que es un proyecto de ley con el que se busca que demos un poco más de descuento del que se dio a los que ya cancelaron con pago contado.

SEÑOR HERRERA- ¿El contador Saxlund se refiere al literal d) del artículo 3º de la ley cuando dice que busca un descuento un poco mayor?

SEÑOR SAXLUND.- No, me refiero al literal a).

SEÑOR HERRERA.- El literal a) habla de una bonificación del 40% en el caso de una cancelación total y de un 30% en caso de ser parcial, siempre que ésta no sea inferior al 5% del monto total adeudado. En ese caso, sería importante cotejarlo con las bonificaciones que ha dispuesto el Banco Hipotecario cuando el pago es en la misma moneda, es decir, en dólares. ¿Los rangos de bonificación ya están establecidos por resolución del Directorio?

SEÑOR BUENO.- El rango de bonificaciones que otorgara el Banco por cancelación anticipada es sensiblemente inferior a lo que está planteado acá. Era para aquellas operaciones que habían sido realizadas antes del 31 de diciembre de 1999. Siempre se establece un tope en las fechas porque, si al que operó hace un año hoy le damos un descuento, el Banco notoriamente se estaría perjudicando. Algunas circunstancias, y particularmente la crisis de 2002, llevaron a que el tope se acercara más a este momento, pero lo normal es que no se dé el descuento a quienes operaron en un plazo no menor a cinco años. El descuento que se plantea en el proyecto de ley es sensiblemente superior al que se estaba otorgando y, a mi juicio, no recoge ningún fundamento de cálculo financiero de actualización por el dólar o por otro valor. Eso ya está planteado.

Asimismo, habría que considerar que hubo un régimen vigente para las operaciones realizadas antes del 31 de diciembre de 1999, que oficia como referencia para cualquier otro sistema posterior.

Eso en cuanto a la tasa de descuento que estamos definiendo en estos temas.

El segundo punto es que el Banco estuvo aceptando el pago con certificados de depósitos reprogramados desde su comienzo. Inclusive, a posteriori se aceptaban también los reprogramados en el Banco de la República. El Banco siempre acepta el pago con Bonos del Tesoro u otros valores, tomándolos a su valor de cotización del momento. En cuanto a lo que ellos plantean del valor nominal, actualmente en muchos de los casos no hay una gran distancia.

Con respecto al tercer punto, relativo a los depósitos en la banca hay que ser cuidadosos. El Banco tiene que asegurarse de que lo que toma es cobrable porque, por ejemplo, tiempo ha circulaban algunos certificados de comercio internacional que no tenían respaldo.

Estos son los puntos que estábamos definiendo.

SEÑOR GIURIA.- Con respecto a la redacción del texto, que habla al barrer de un 40%, debo señalar que lo que aplicaba el Banco estaba en función de las tasas a que fue concedido el crédito y de la cantidad de cuotas a vencer. No es que el Banco decida descontar un 15%, sino que hay una tabla que depende de la tasa contractual y de las cuotas a vencer. Podemos hacerle llegar a la Comisión un repartido de lo que se estaba aplicando junto con los documentos que le remitiremos mañana. Lo mismo sucedía en el tema de las unidades reajustables; las bonificaciones, tanto parciales como totales, surgían de una escala en base a las cuotas a vencer y a la tasa contractual.

SEÑOR HERRERA.- Me interesa la información para poder cotejar los guarismos de bonificaciones y el fundamento de cálculo, no porque lo vaya a entender por las mías, sino para que alguien me lo pueda explicar.

En cuanto al literal d), está claro que se refiere al Nuevo Banco Comercial, porque aunque no diga "reprogramados", no parece tener sentido que sea un certificado de depósito de cualquier otro Banco que está operando y no ha reprogramado sus depósitos. En ese caso, debería entregarse el dinero y no el certificado de lo que existe en la cuenta. Claramente es así y sobre eso es obvio que el Banco no tiene un pronunciamiento porque, en todo caso, habría que analizar otras variables.

SEÑOR SAXLUND.- El literal d) del artículo 3º es bastante ambiguo porque, tal como dice el señor Senador Herrera, puede entenderse que se hace referencia a certificados de depósito en el Nuevo Banco Comercial. No obstante, la expresión "certificados de depósito existentes en la Banca" es tan poco clara que puede querer hacer referencia a certificados de depósito en otras instituciones financieras. Por lo tanto, no podría opinar sobre la propuesta del literal d).

SEÑOR HERRERA.- Lo que ocurre es que en caso de existir un certificado de depósito de otro Banco que no sea el Nuevo Banco Comercial, se le dice al ahorrista que transfiera el dinero al Banco y liquide el asunto o que utilice algún otro procedimiento. Entonces, me parece que el hecho de que no mencione la institución, se debe a que el único Banco que no siendo del sistema público tiene depósitos reprogramados, es el Nuevo Banco Comercial y es a ese al que se quiere referir. Sin embargo, creo que esa es harina de otro costal y entiendo que el Banco quiera analizar el tema como lo amerita.

SEÑOR DE BOISMENU.- Ahora me surgen dudas porque en determinado momento me pareció que era factible el pago con certificados de depósito. Supuse -como bien dice el contador Saxlund- que eso desde un principio estaba autorizado. También supongo que están comprendidos los certificados de depósito del Banco de la República y los que, dentro de ese Banco, pertenecen al Banco Hipotecario, lo que parece tener cierta lógica. El problema es que esos certificados de depósito, que datan de bastante tiempo, ya valen más del 90%, es decir que tienen una quita muy baja frente al pago de una deuda. Sin embargo, creí que se sumaba el ingrediente de que el Banco tenía Bonos de Deuda y me pareció que era un camino de solución porque lo único que había que hacer era la comunicación, aunque me parecía extraño que no estuvieran pagando en forma rápida porque era un buen negocio. Pero en la conversación capté que se trata de Bonos de Deuda tomados por su valor y no por el valor nominal contra la deuda. Entonces, evidentemente, nadie paga porque no hay una quita. Las operaciones del Banco de la República se regían por el "yo pago por el valor del Bono y en el Banco me lo toman por el valor nominal". Esa sí es una herramienta financiera para poder pagar un endeudamiento, más en el caso de deudores del Banco Hipotecario del Uruguay. Siempre supuse que tenían esta posibilidad. Esto lo están haciendo varios Bancos, lo que permite ir solucionando el problema del endeudamiento. Pero no aconsejaría a nadie que lo hiciera cuando no lo toman por el valor nominal; al haberse perdido el arma del Bono de Deuda Pública, me parece más conveniente hacer una negociación directa con el Banco, como en el caso de deudores de otros Bancos.

Simplemente quería hacer esa aclaración y me gustaría que el día que hayamos decidido algo, lo sepa todo el mundo para que puedan solucionar su situación de endeudamiento. Es decir que el ser humano se resiste en el correr de la cadena y me parece que debe existir una cultura de pago, que en nuestro país no tenemos. Entonces, como bien dijo la señora Presidenta, tiene que haber un mecanismo que nos adapte y nos lleve hacia el futuro en un sistema en el que tengamos que pagar. Tal vez el enganche-caramelo sea que alguna parte del colgamento -esto ya existe en el endeudamiento rural agropecuario, armado como una herramienta financiera que permite esa situación- se elimine totalmente; no sé si ustedes lo podrán hacer, pero les sugiero esa idea para que puedan estudiarla.

SEÑOR SANABRIA.- No soy integrante de esta Comisión y, seguramente, mi compañero de Bancada, el señor Senador Herrera, habrá expresado la posición de mi sector, pero deseo dejar una constancia política vinculada, fundamentalmente, a las leyes de financiamiento. No somos partidarios de las leyes de refinanciación por vía legislativa y creemos que, frente a la situación especial que está viviendo el país, el Banco Hipotecario al igual que el Banco de la República no va a dejar a nadie que tenga voluntad de pago por el camino. Tal vez ese sea el concepto esencial que tenemos que manejar y digo esto, porque no me entusiasman mucho las soluciones vinculadas al pago anticipado, en la medida en que se trata de un sector de la población que, evidentemente, disponía de recursos y tiene de donde echar mano. Como sabemos, a nivel legislativo y político siempre estamos analizando las situaciones de dificultades sociales que, desde mi punto de vista, son las que se debe atender y amparar y a las que hay que dar tiempo para que se vayan generando condiciones económicas que permitan a esas personas pagar su vivienda única.

Comparto lo señalado por la señora Presidenta del Banco Hipotecario en cuanto a que las señales políticas tienen que ser muy claras. Creemos que el país ya agotó las posibilidades de refinanciamiento, tanto en lo que refiere al Banco de la República como al Banco Hipotecario. Eso no quita que, dentro del marco de posibilidades generales que tienen ambas instituciones, con cometidos totalmente diferenciados, se puedan generar condiciones puntuales para aquellos sectores de la sociedad que atraviesan por serias dificultades y tienen voluntad de pago. Creo que el tema de la voluntad de pago es esencial en este terreno, porque no estoy dispuesto a defender a gente que hace cuatro, cinco o seis años que ni siquiera va por el Banco. Seguramente, el Banco lo estará haciendo pero, si así no fuera, pienso que sería de buena técnica legislativa visualizar las preocupaciones que el deudor ha manifestado frente al Banco o el abandono de la deuda que a veces se ha dado.

Desde ese ámbito y desde mi sector -no puedo convocar otra cosa que no sea la voluntad de mi sector político- estoy dispuesto a ayudar al Banco a que, por vía administrativa, agote los recursos en tal sentido. Sé que lo está haciendo y veo con buenos ojos que

se atienda en forma inmediata a la asociación de deudores en dólares, pero creo que también debemos ser muy claros, en el ámbito parlamentario, en trasmitir la idea de que por razones no sólo vinculadas al Banco Hipotecario, sino a todo el sistema financiero, no estamos en tiempos de leyes que, al querer amparar a sectores que justificadamente lo pueden precisar, ahonden en situaciones de "perdonatutti" que, realmente, generan injusticia e insolvencia de instituciones que -todos sabemos- tienen serias dificultades.

SEÑORA PRESIDENTA.- Deseo aclarar que, de todas formas, este proyecto está a estudio de la Comisión de Hacienda. No obstante, por la temática planteada, nos interesaba hacer un intercambio inicial con nuestros visitantes.

Si no se realiza ningún otro planteo, nos comunicaríamos por intermedio de la Secretaría y les entregaríamos los datos de los casos que se han presentado con posterioridad a la segunda notificación.

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial agradece la presencia y la información proporcionada por los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario. Obviamente, somos tenaces, volvemos a llamar y a insistir, porque creemos que siempre se pueden hacer algunas cosas en conjunto y eso es lo importante: ayudar a la gente solucionándole sus problemas.

SEÑORA PÉREZ MONTERO.- Agradezco a la Comisión el habernos recibido y quiero reiterar la total disposición del Banco para participar, dentro de lo que nos compete, en el trabajo de este Cuerpo. Hago hincapié en la necesidad ineludible de continuar coordinando esfuerzos en cuestiones de política de vivienda social, aspecto del que el Banco está absolutamente convencido.

Como dije, hemos identificado las carteras sociales y estamos en contacto con los Ministerios de Economía y Finanzas y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para solucionar esa temática y, en conjunto con otros organismos públicos, otras áreas muy complejas, que los señores Senadores conocen bien, sobre aspectos específicos.

A los efectos de la coordinación posterior, en principio -y si la señora Presidenta está de acuerdo- dejaríamos a la secretaría de la Presidencia como coordinación directa con la secretaría de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Reiteramos nuestra disposición para lo que requiera el trabajo de este Cuerpo y esperamos que el resultado sea una labor fructífera, que se retroalimente, tanto por parte del Banco y de otros organismos, como de esta Comisión.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 16 y 31 minutos)